

0 25 50 75 m



Förderung von privaten Sanierungsmaßnahmen „Altort Wörth“

Informationsveranstaltung am 29. April 2024

INHALT

1. Kurzvorstellung des Beratungsteams
2. Grundlagen der Sanierung bzw. der Förderung
3. Aktueller Stand der Sanierungsplanung
4. Welche Maßnahmen sind förderfähig?
5. Welche Maßnahmen sind NICHT förderfähig?
6. Welche Gestaltungskriterien müssen bei der Modernisierung beachtet werden?
7. Wie hoch ist die Förderung?
8. Welche Schritte sind bei der Modernisierung zu beachten?
9. Welche Antragsunterlagen werden benötigt?
10. Kontaktdaten des Sanierungsteams

1 KURZVORSTELLUNG DES BERATUNGSTEAMS



Team des Planungsbüros „stadtgespräch“

Julia Kaiser, Stadtplanerin und Jennifer Bettinger, Architektin sowie sieben Mitarbeiter(innen)

Tätigkeitsfelder

Planung und Entwicklung von Projekten in den Bereichen Städtebau, Architektur und Öffentlichkeitsarbeit/
Beteiligungsverfahren

Sanierungsgebiet „Altort Wörth“

Zuständig für die Beratung und Unterstützung bei der Förderantragstellung der privaten Eigentümer im Sanierungsgebiet

Zusammenarbeit mit MAP

Stefan Lösch, Sanierungsberater



2 GRUNDLAGEN DER SANIERUNG BZW. DER FÖRDERUNG

- Die Stadt Wörth fördert (mit finanzieller Unterstützung von Bund und Land) **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen** an privaten Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes
- **Modernisierung**: Beseitigung städtebaulicher Missstände durch bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden (Anpassung an aktuelle Wohn- und Arbeitsverhältnisse)
- **Instandsetzung**: Behebung von baulichen Mängeln, die auf eine Vernachlässigung der Instandhaltung des Gebäudes zurückzuführen sind

Ziele:

- Mittel- bis langfristige Beseitigung funktionaler und gestalterischer Mängel im Stadtbild
- „Herstellung“ eines harmonischen Stadtbilds mit regionaltypischem Baustil unter Erhaltung der Individualität der Gebäude

Wörth 
am Rhein



RheinlandPfalz

MINISTERIUM DES INNERN
UND FÜR SPORT



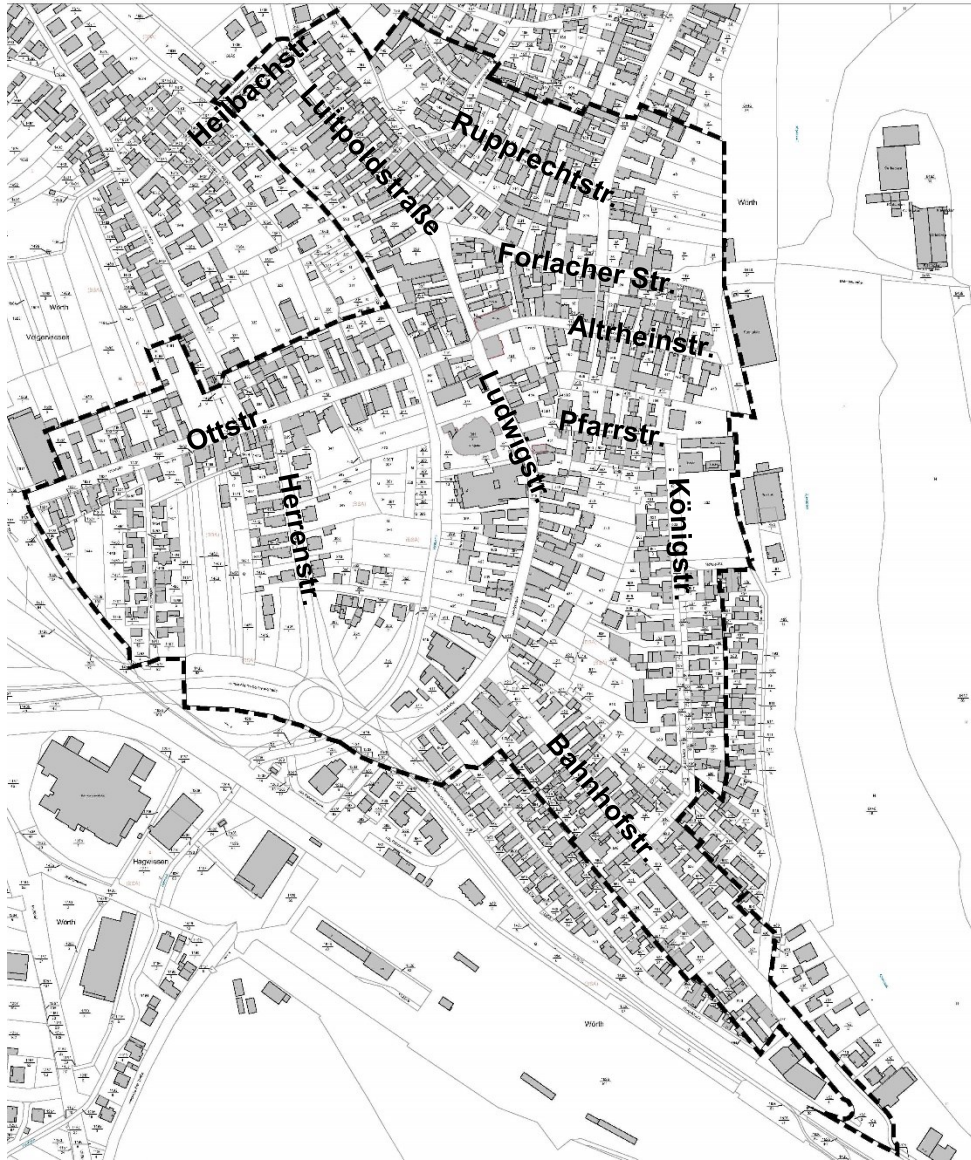
Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

2 GRUNDLAGEN DER SANIERUNG BZW. DER FÖRDERUNG

- Das Grundstück muss im Sanierungsgebiet liegen.
- Die geplante Maßnahme muss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme entsprechen und die Kosten müssen wirtschaftlich vertretbar sein.
- Orientierungsrahmen: Gestaltungskriterien für den Altort.
- Die Maßnahme muss mindestens 10.000 € (brutto) umfassen, keine Schönheitsreparaturen.
- Zur Regelung der Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen wurde eine **Modernisierungsrichtlinie** beschlossen. Wesentliche Inhalte: Definition einer Modernisierungsmaßnahme, Darstellung der berücksichtigungsfähigen und der nicht berücksichtigungsfähigen Maßnahmen, Festsetzung der Höhe der Förderung, Ablauf einer Modernisierung
- **Beginn der Maßnahme ist erst nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung möglich!**



2 GRUNDLAGEN DER SANIERUNG BZW. DER FÖRDERUNG



**Festgelegtes
Sanierungsgebiet
„Altort Wörth“**

3 AKTUELLER STAND DER SANIERUNGSPLANUNG

- Sanierung der Ottstraße ist bereits abgeschlossen.
- Vorbereitung der Planung für die Sanierung weiterer Straßenzüge.
- Vorbereitung der Rückbaumaßnahme „Ottstraße 32“.
- Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Stellplätzen und Vorbereitung von Maßnahmen zur Schaffung weiterer Stellplätze.
- Beratung und Förderung privater Eigentümer im Sanierungsgebiet: **Hierzu finden ab Mai immer am ersten und bei Bedarf auch noch am dritten Dienstag im Monat Beratungstermine in Wörth mit dem Sanierungsteam statt.**
- Die Erstberatung findet im Lupperthaus statt, danach können bei Bedarf Ortstermine mit Frau Bettinger vereinbart werden.



4 WELCHE MAßNAHMEN SIND FÖRDERFÄHIG?

- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Wohn- oder Geschäftsgebäuden (egal ob „innen oder außen“)
- Aufstockungen und Erweiterungen im angemessenen Verhältnis zum Bestand (weniger als die Hälfte der bisherigen Nutzfläche)
- Förderung einzelner Gewerke (z.B. Dach) ist nur dann möglich, wenn es sich um den Abschluss einer Modernisierungsmaßnahme handelt
- Eigenleistung kann auch gefördert werden:
max. 10 €/ Stunde und bis zu 30 % der Gesamtkosten



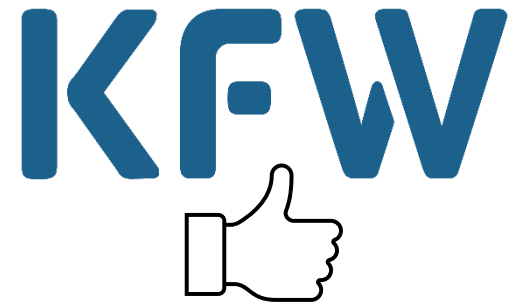
4 WELCHE MAßNAHMEN SIND FÖRDERFÄHIG? BZW. WAS BEDEUTEN MODERNISIERUNG UND INSTANDSETZUNG?

- Technische und konstruktive Sanierungsmaßnahmen allgemein
- Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungszuschnitts
- Maßnahmen zur Verbesserung der Ver- und Entsorgungsleitungen, zentrale Heizungsanlagen und Sanitäreinrichtungen
- Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes
- Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes
- Maßnahmen zur Verbesserung der Funktionsabläufe innerhalb der Wohnung
- Maßnahmen zur Sicherstellung der Barrierefreiheit



5 WELCHE MAßNAHMEN SIND NICHT FÖRDERFÄHIG?

- Maßnahmen, die NICHT den anerkannten Regeln der Technik entsprechen
- „Luxusmodernisierungen“ (z.B. Einbau eines offenen Kamins trotz bestehender Heizungsanlage, Schwimmbecken, Sauna, etc.)
- Maßnahmen, die durch andere Stelle gefördert werden (keine Doppelförderung eines Gewerks, es können jedoch weitere Förderprogramme z.B. KfW in Anspruch genommen werden).



Hinweis:

Für unterlassene Instandsetzung wird vorab ein Pauschalbetrag von 10 % der anerkannten Kosten abgezogen!

6 WELCHE GESTALTUNGSKRITERIEN MÜSSEN BEACHTET WERDEN?

Das Sanierungsgebiet in Wörth ist geprägt von...

- 1,5 – 2 geschossiger Bauweise
- giebelständige, offene Bauweise
- Haus-Hofbauweise

Noch teilweise ablesbar sind....

- regionaltypische Farben und Materialien
- ortsbildprägende Gebäude
- Fachwerk

Das Gebiet besitzt insgesamt einen dörflichen Charakter. An vielen Stellen sind die prägenden Gestaltungselemente überformt.

Durch Festlegung von Gestaltungskriterien sollen die regionaltypischen Bauweisen sowie die Verwendung von regionaltypischen Farben und Materialien wieder verstärkt ins Ortsbild zurückkehren bzw. gestärkt und erhalten werden.



6 WELCHE GESTALTUNGSKRITERIEN MÜSSEN BEACHTET WERDEN?

GESTALTUNGSKRITERIEN

1 Gebäudeproportionen und Baulinien

Bauweise, Proportionen, Baulinien, Traufhöhen

2 Fassaden

Fassadengliederung, Fenster und Rolladen, Türen, Farben, Material, Bekleidungen

Balkone

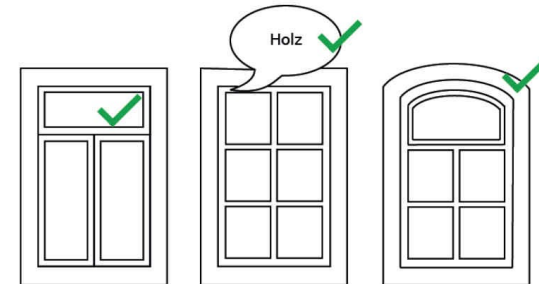
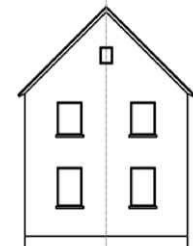
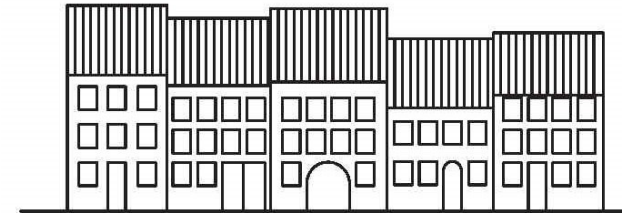
3 Dächer

Dachform, Dacheindeckung, Fenster und Gauben, Farben, Material

Dachüberstand, Schornsteinbekleidungen

4 Aussenbereich

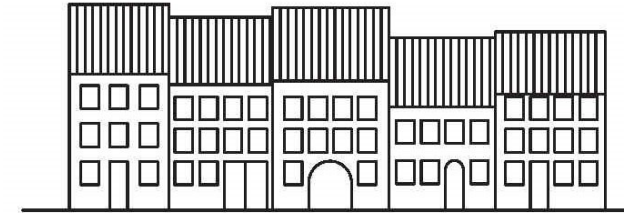
Treppen, Pflaster, Begrünung, Zäune, Tore, Mauern



6 WELCHE GESTALTUNGSKRITERIEN MÜSSEN BEACHTET WERDEN?

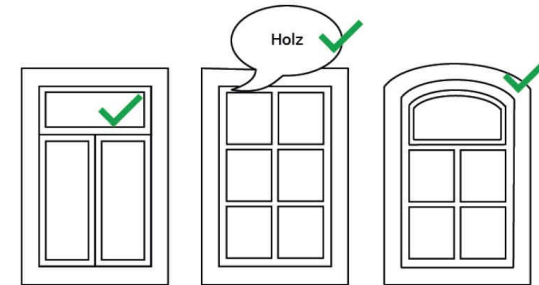
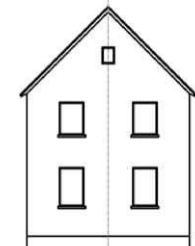
GESTALTUNGSKRITERIEN

- Differenziert und ausführliche Festlegung anhand von ortstypischer Bebauung und anhand von Erfahrungswerten
- Nicht alle Kriterien sind bei jedem Gebäude anwendbar oder wichtig
- Katalog an Kriterien dient als Grundlage
- Abweichungen sind, wenn begründet möglich



BERATUNG PRIVATER VORHABENTRÄGER

- Durchführen von Beratungsgesprächen
- Unterstützung bei der Antragstellung
- Schriftliche Stellungnahme zu Inhalt und Umfang der Maßnahme als Grundlage für die Beschlüsse in den Gremien



7 WIE HOCH IST DIE FÖRDERUNG?

- Maximal 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten,
- höchstens 30.000 € pro Anwesen
- Zusätzlich: Möglichkeit der steuerlich erhöhten Abschreibung gem. § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) → auch hierzu ist der Abschluss einer Modernisierungsrichtlinie erforderlich

Wichtig:

- Wenn mit der Maßnahme bereits begonnen wurde, ist keine Förderung mehr möglich (Beginn erst nach Abschluss der Modernisierungsvereinbarung)
- Auf die Zuwendung besteht kein Rechtsanspruch, entschieden wird nach pflichtgemäßem Ermessen im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel



8 WELCHE SCHRITTE SIND BEI DER MODERNISIERUNG ZU BEACHTEN?

1. Information des Sanierungsteams oder der Verwaltung über die geplante Maßnahme
2. Vereinbarung eines Beratungstermins mit dem Sanierungsteam der Stadt
3. Planung, Kostenschätzung und Angebote
4. Prüfung der Förderfähigkeit
5. Zustimmung des Stadtrates und der Behörden
6. Modernisierungsvereinbarung
7. Bauausführung
8. Abruf der Fördermittel anhand von Kostennachweisen
9. Prüfung durch Sanierungsteam und Behörden
10. Auszahlung der Fördermittel



9 WELCHE UNTERLAGEN WERDEN FÜR DIE FÖRDERANTRAGSTELLUNG BENÖTIGT?

- Ausgefülltes Antragsformular
- Lageplanauszug
- Grundbuchauszug
- Beschreibung des Zustandes vor der Modernisierung (mit Fotos, Bauzeichnungen, etc.)
- Beschreibung der geplanten Modernisierung:
Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Berechnung der Wohn- und Nutzfläche und des umbauten Raumes
- Kostenberechnung nach DIN 276 und Aufgliederung der Baunebenkosten (ggf. reichen auch Unternehmerangebote)
- (Stellungnahme der Sanierungsplanerin)



10 DAS BERATUNGSTEAM FÜR DEN „ALTORT WÖRTH“

stadtgespräch PartGmbB

Jennifer Bettinger und Julia Kaiser
Eisenbahnstraße 44
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 – 7500 4160
Email: j.bettingerstadtgespraech.com
j.kaiser@stadtgespraech.com
Internet: www.stadtgespraech.com

MAP Consult GmbH

Stefan Lösch
Heinrich-Heine-Str. 1
67549 Worms

Telefon: 06241 92055-80
Email: s.loesch@map-consult.de
Internet: www.map-consult.de